

Selectieleidraad gronduitgifte De Velderhof, Mariënheem

Nota van Inlichtingen 01

Opgesteld door:
Datum:
Status:

Kleissen Bouwmanagement en Advies (R. Brouwer)
19 september 2025
definitief



Gemeente Raalte



Inhoudsopgave

1. Errata, wijzigingen en aanvullingen	3
2. Beantwoording vragen	3



1. Errata, wijzigingen en aanvullingen

#	Document	Correctie, wijziging, toelichting
A	-	-

2. Beantwoording vragen

#	Onderwerp/ Document/ Artikel	Vraag	Antwoord
1.	Doorkijk gunningsfase	Kunt u bevestigen dat u een vaste grondprijs hanteert en dat de gunning 100% op kwaliteit plaatsvindt?	Ja, de grondprijs staat vast. In de gunningsfase wordt dan ook enkel op kwaliteit beoordeeld.
2.	Kerncompetentie 3	Als onderdeel van de deelnameverklaring dienen we aan de hand van 3 referentieprojecten de kerncompetenties aan te tonen. Kerncompetentie 3 stelt dat we ervaring moeten hebben met het ontwerpen van hoekwoningen met diverse accenten. Wij zijn als ontwikkelaar wel eindverantwoordelijke voor het ontwerp maar ontwerpen de woningen niet zelf, dit doet een (externe) architect. Dienen we deze kerncompetentie in te laten vullen door de architect (uit ons ontwikkelteam) of volstaat een project waarbij we als ontwikkelaar eindverantwoordelijk zijn geweest voor het ontwerp?	Een project waarbij u als ontwikkelaar eindverantwoordelijk bent geweest voor het ontwerp volstaat.
3.	Grondprijs	Er is een richtprijs voor de grond genoemd. Moeten we er van uitgaan dat je in de tweede fase een bieding moet doen die boven de richtprijs ligt. Of werkt de gemeente Raalte met een vaste grondprijs?	Zie antwoord op vraag 1 van deze nota van inlichtingen.
4.	Bouwvolume	"In het kavelpaspoort geeft u aan: ""Om deze prominente positie te benadrukken, wordt gestreefd naar een verbijzonderende rand van bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak."" Is dit alleen een streven of een harde eis?"	Het bouwvolume bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak is een eis. Verbijzondering van de rand is het streven.
5.	Oprit hoekwoningen	Is het mogelijk/denkbaar om de hoekwoningen te voorzien van een oprit?	Nee, de kavels zijn gelegen aan een groenstrook waarin het toevoegen van verharding ten behoeve van een oprit ongewenst is. Bovendien voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid in de daarvoor bestemde parkeervoorzieningen.
6.	Levensloopbestendige woningen	Uw uitvraag voorziet in levensloopbestendige woningen. Uit het kavelpaspoort is een streven voor twee bouwlagen met een hellend dak waarbij er tevens een hoogte accent en een accent op maaiveld gevraagd wordt. Om een marktconforme levensloopbestendige woning te maken is er doorgaans minder programma nodig op de verdieping. In hoeverre zijn de	Een levensloopbestendige woning is flexibel van aard. Deze kan worden aangepast aan de veranderende levensfasen van bewoners, zodat deze zijn hele leven er kan wonen. Kenmerken hiervan zijn bijvoorbeeld slaap- en badkamer op de begane grond, brede deuren, drempelloze doorgangen, goede verlichting



		gevraagde bouwlagen en accenten een harde eis of slechts een (stedenbouwkundige) wens?	maar ook de flexibiliteit voor het realiseren van een traplift als gelijkvloers niet mogelijk is. Zowel de twee bouwlagen met hellend dak als de (stedenbouwkundige) accenten zijn een eis.
7.	conceptovereenkomst	In de conceptovereenkomst worden enkele bijlages benoemd die niet beschikbaar zijn op Tenders, bijvoorbeeld de specificatie van de hagen waarnaar verwezen wordt. Komen de ontbrekende documenten nog voor de inschrijving beschikbaar?	Ja, deze documenten worden verstrekt in de gunningsfase als bijlage van de Gunningsleidraad.
8.	kavelpaspoort en selectieleidraad	In het kavelpaspoort en de selectieleidraad worden stedenbouwkundige accenten op de hoekwoningen genoemd (zoals afwijkende goothoogte, verdraaiing dakvlak, uitbouw). Zijn deze accenten verplicht, of mag hiervan worden afgeweken mits de beeldkwaliteit en samenhang behouden blijft?	Accenten zijn verplicht. We streven naar een verbijzonderde dorpsrand waar deze accenten een grote bijdrage aan leveren. We hebben enkele voorbeelden genoemd wat betreft de invulling van deze accenten. Dit betekent dat andere type accenten ook mogelijk zijn mits deze aansluiten bij de beeldkwaliteit en samenhang behouden blijft.
9.	Levensloopbestendige woningen	Er wordt aangegeven dat er 4 levensloopbestendige woningen gebouwd moeten worden. Is het toegestaan om deze een andere positie in het blok te geven dan op de hoek, mits ze voldoen aan de eisen? Of moeten ze per definitie op de hoek gepositioneerd worden.	Ja, in het kavelpaspoort worden expliciet vier hoekwoningen bestempeld als levensloopbestendig. Deze woningen kennen een ruimere kavel waar een breder en flexibeler programma op kan landen.
10.	kavelpaspoort	Zijn de kavelgrenzen in het stedenbouwkundig plan en kavelpaspoort definitief of is er ruimte voor aanpassing in overleg met de gemeente en toekomstige bewoners?	De maat van de drie bouwblokken en woningaantallen zijn vastgelegd in het kavelpaspoort evenals de kavelgrenzen gelegen aan openbaar toegankelijk gebied (zie <i>Figuur 1. Uitsnede stedenbouwkundig plan 'de Velderhof' uit het kavelpaspoort</i>). Binnen deze kaders zijn de beukmaten en daarmee de onderlinge kavelgrenzen nog enigszins flexibel.
11.	Parkeren	Mag er alleen geparkeerd worden in de zones met parkeervakken of is parkeren op eigen terrein middels een oprit toegestaan?	Nee, zie antwoord op vraag 5.
12.	Stedenbouwkundig plan	Liggen de beukmaten en daarmee de oppervlakten van de kavel vast of mag er binnen een bouwblok gevarieerd worden?	De maat van de drie bouwblokken en woningaantallen zijn vastgelegd in het kavelpaspoort evenals de kavelgrenzen gelegen aan openbaar toegankelijk gebied (zie <i>Figuur 1. Uitsnede stedenbouwkundig plan 'de Velderhof' uit het kavelpaspoort</i>). Binnen deze kaders zijn de beukmaten en daarmee de onderlinge kavelgrenzen nog enigszins flexibel.
13.	Koopovereenkomst artikel 1 lid 3	In lid 3 wordt gesproken over een rente van 7%. Ik neem aan dat dit 7% op jaarbasis is?	Ja dat klopt, de rente is op jaarbasis. Deze wordt berekend over de periode vanaf 31 dec 2026 tot aan datum van levering.
14.	Koopovereenkomst artikel 2	In lid 3 wordt geschreven dat je uiterlijk 1 november 2026 een aanvraag omgevingsvergunning in moet dienen. Daarna wordt in lid 7 geschreven dat de bebouwing 1 juli 2027 gereed moet zijn. Die termijnen liggen wel dicht op elkaar als je echt pas oktober 2026 aanvraag omgevingsvergunning indient. Bouwtijd waarschijnlijk ongeveer 10-12 maanden.	Gezien het moment van gunning bestaat er geruime tijd om de aanvraag omgevingsvergunning te doen. 1 november 2026 is een uiterlijke datum.
15.	Stedenbouwkundig plan	Er wordt gesproken over 4 levensloopbestendige hoekwoningen. Deze	Zie antwoord op vraag 9 van deze nota van inlichtingen.



		woningen hebben doorgaans een wat bredere beukmaat dan reguliere rijwoningen en vaak bestaan deze uit 1 bouwlaag met kap, omdat de ruimtebehoefte op de verdieping niet zo groot is voor deze doelgroep. Is het niet beter om een rijtje te maken met 4 levensloopwoningen naast elkaar, die ook lagere nok hebben?	<p>Een levensloopbestendige woningen is flexibel van aard. Deze kan worden aangepast aan de veranderende levensfasen van bewoners, zodat deze zijn hele leven er kan wonen.</p> <p>Kenmerken hiervan zijn bijvoorbeeld slaap- en badkamer op de begane grond, brede deuren, drempelloze doorgangen, goede verlichting maar ook de flexibiliteit voor het realiseren van een traplift als gelijkvloers niet mogelijk is.</p> <p>Zowel de twee bouwlagen met hellend dak als de (stedenbouwkundige) accenten zijn een eis. Eén laag met kap past niet binnen de ontwerppogave voor het creëren van een robuuste en verbijzonderende dorpsrand, waarin juist het vormen van een samenhangend geheel centraal staat.</p>
16.	Leidraad	Mogen wij zelf de lengte en breedte van de woningen bepalen?	Zie antwoord op vraag 12 van deze nota van inlichtingen.
17.	Leidraad	Mogen de posities van de achterpaden aangepast worden?	De maat van de bouwblokken en woningaantallen zijn vastgelegd in het kavelpaspoort evenals de kavelgrenzen gelegen aan openbaar toegankelijk gebied (zie <i>Figuur 1. Uitsnede stedenbouwkundig plan 'de Velderhof' uit het kavelpaspoort</i>). Binnen deze kaders zijn de beukmaten en daarmee de onderlinge kavelgrenzen nog enigszins flexibel. Dit kan ook effect hebben op de situering van de achterpaden welke een minimale maat kennen van 1,70 meter.
18.	Leidraad	Worden de maximale VON prijzen in 2026 geïndexeerd?	Nee, de in de leidraad opgenomen maximale VON-prijzen staan vast en worden niet geïndexeerd.